

Mering – Mering

# Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit viel Potenzial in beliebter Pendler-Lage

Property ID: 24122024

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 513 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24122024 - 86415 Mering – Mering

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122024 - 86415 Mering – Mering

## At a glance

Property ID	24122024	Purchase Price	430.000 EUR
Living Space	ca. 138 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	5	Usable Space	ca. 186 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1972		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24122024 - 86415 Mering – Mering

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	251.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.03.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 24122024 - 86415 Mering – Mering

## The property



Property ID: 24122024 - 86415 Mering – Mering

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 24122024 - 86415 Mering – Mering

## The property



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24122024 - 86415 Mering – Mering

## A first impression

In beliebter Lage von Mering erwartet Sie diese sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit viel Potenzial. Das Haus verfügt über eine gut durchdachte Raumaufteilung und eine zusätzliche Ausbaureserve im Dachgeschoss. Hier haben Sie die Möglichkeit Ihre eigenen Wohn- und Gestaltungswünsche einfließen zu lassen. Haben Sie noch keine Ideen? Kein Problem, eine fertige Projektierung mit Umsetzungsmöglichkeiten steht Ihnen auf Wunsch zur Verfügung. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 513 m<sup>2</sup> haben Sie viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Gestalten Sie mit dieser Immobilie Ihr zukünftiges Zuhause.

Property ID: 24122024 - 86415 Mering – Mering

## Details of amenities

- beliebte Lage
- sanierungsbedürftig
- großer Wohnbereich
- separate Küche
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- großzügige Terrasse und Balkon
- Garage
- fertige Projektierung mit Umsetzungsmöglichkeiten vorhanden

Property ID: 24122024 - 86415 Mering – Mering

## All about the location

Die Marktgemeinde Mering ist Heimat für rund 15.000 Einwohner und damit der drittgrößte Ort im Landkreis Aichach-Friedberg. Mering zeigt sich modern und aufgeweckt aber auch idyllisch und ländlich. Das wird an den vielen verschiedenen Möglichkeiten, die der Ort bietet besonders sichtbar. Es gibt über 100 Vereine, ein Freibad mit ausgedehnten Liege- und Spielwiesen, eine moderne Bücherei sowie alle notwendigen Geschäfte für den täglichen Bedarf. Restaurants und Cafés laden zu geselligen Stunden ein. Auch ein breites Angebot von Geschäften ermöglicht einen Einkaufsbummel durch den Ort. Immer Freitags findet ein Wochenmarkt auf dem großzügigen Marktplatz statt. Mering zeichnet sich auch durch soziale Einrichtungen aus. In Mering gibt es zwei Grundschulen, eine Realschule und ein Gymnasium. Für die Unterbringung und Versorgung der jüngeren Kinder stehen mehrere Kindertagesstätten, ein Ferienkindergarten und ein Hort zur Verfügung. Schnelles Internet ist für die 3.800 Haushalte von Mering selbstverständlich. Nur wenige Minuten von Mering entfernt ist das Erholungsgebiet der Lechstaustufe 23 „Mandichosee“. Rad- und Wanderwege im Umkreis laden zu Ausflügen ins Grüne ein. Die angebotenen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung halten für jeden Geschmack etwas vor. Durch diese günstige Lage und die sehr gute Anbindung bietet Mering auch für Pendler einen optimalen Standort. Vom Bahnhof erreichen Sie München in ca. 20 Minuten, Augsburg in ca. 17 Minuten. Die nahegelegene A8, B17, B2 ermöglichen von hier aus schnelle Anschlussmöglichkeiten in Richtung Stuttgart oder München. Den Münchener Flughafen erreichen Sie in ca. 40 Autominuten.

Property ID: 24122024 - 86415 Mering – Mering

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 251.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24122024 - 86415 Mering – Mering

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)